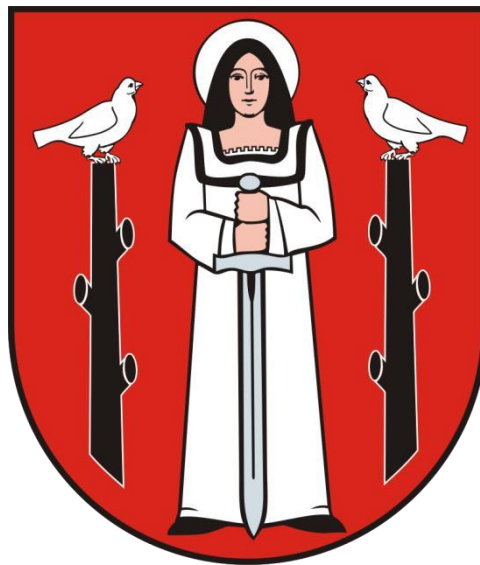


PLAN OGÓLNY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃA



Organ sporządzający:
Burmistrz Miasta Golub-Dobrzyń

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

Spis treści

1. Podstawa sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń	3
2. Cel sporządzenia planu ogólnego	3
3. Charakterystyka miasta Golub-Dobrzyń	4
4. Stan planistyczny miasta.....	5
5. Analiza uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych	7
5.1 Analiza uwarunkowań środowiskowych	8
5.2 Analiza uwarunkowań społecznych i gospodarczych	8
5.3 Analiza istniejącej struktury przestrzennej.....	8
5.4 Analiza systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej	9
5.5 Analiza walorów przyrodniczych i krajobrazowych	9
5.6 Analiza dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	9
5.7 Analiza zagrożeń środowiskowych	10
6. Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych.....	10
7. Struktura stref planistycznych	14
7.1 Zgodność struktury stref planistycznych z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	18
7.2 Zgodność planu ogólnego z dokumentami planistycznymi i strategicznymi wyższego rzędu	20
7.2.1 Zgodność z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego	20
7.2.2 Uwarunkowania wynikające z audytu krajobrazowego województwa kujawsko-pomorskiego	21
8. Uzasadnienie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	22
9. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	23
10. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego miasta Golub-Dobrzyń	24
11. Źródła danych	26

1. Podstawa sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń

Plan ogólny miasta Golub-Dobrzyń sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Plan ogólny jest nowym instrumentem prowadzenia polityki przestrzennej gminy, który zgodnie z obowiązującymi przepisami zastępuje dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten ma rangę aktu prawa miejscowego.

Plan ogólny określa strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, wyznacza strefy planistyczne oraz ustala podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe, społeczne, gospodarcze i kulturowe.

Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią one podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dokument sporządzono w oparciu o:

- a) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- b) analizy przestrzenne sporządzone na potrzeby planu ogólnego,
- c) opracowania ekofizjograficzne,
- d) prognozę oddziaływania na środowisko,
- e) dane statystyczne oraz materiały kartograficzne,
- f) wnioski instytucji i mieszkańców złożone w toku procedury planistycznej.

Plan ogólny stanowi podstawowy dokument określający kierunki polityki przestrzennej miasta Golub-Dobrzyń oraz ramy dla dalszego kształtowania ładu przestrzennego na obszarze miasta.

2. Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń jest określenie zasad prowadzenia polityki przestrzennej miasta w sposób zapewniający zrównoważony rozwój, zachowanie ładu przestrzennego oraz właściwą ochronę środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Plan ogólny zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utraci moc prawną. Wprowadzenie nowego dokumentu planistycznego ma na celu uporządkowanie systemu planowania przestrzennego oraz zwiększenie skuteczności prowadzenia polityki przestrzennej na poziomie lokalnym.

Sporządzenie planu ogólnego umożliwia:

- określenie spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,

- wyznaczenie stref planistycznych o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania,
- wskazanie obszarów uzupełnienia zabudowy,
- dostosowanie polityki przestrzennej do aktualnych uwarunkowań społecznych, gospodarczych i środowiskowych,
- zapewnienie zgodności działań planistycznych z dokumentami strategicznymi szczebla regionalnego i krajowego.

Istotnym celem planu ogólnego jest również zapewnienie właściwej ochrony walorów środowiskowych i krajobrazowych miasta, w szczególności obszarów związanych z doliną rzeki Drwęcy, która stanowi jeden z najważniejszych elementów systemu przyrodniczego regionu.

Plan ogólny stanowi narzędzie umożliwiające racjonalne gospodarowanie przestrzenią miejską przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb rozwojowych miasta oraz oczekiwań jego mieszkańców.

3. Charakterystyka miasta Golub-Dobrzyń

Miasto Golub-Dobrzyń położone jest we wschodniej części województwa kujawsko-pomorskiego i pełni funkcję siedziby powiatu golubsko-dobrzyńskiego. Miasto stanowi lokalny ośrodek administracyjny, usługowy i gospodarczy obsługujący zarówno mieszkańców miasta, jak i okolicznych gmin.

Układ przestrzenny miasta ukształtowany został w znacznym stopniu przez uwarunkowania historyczne oraz naturalne elementy środowiska przyrodniczego. Najważniejszym elementem struktury przestrzennej jest dolina rzeki Drwęcy, która przebiega przez obszar miasta i stanowi istotny element krajobrazu oraz systemu przyrodniczego regionu.

Golub-Dobrzyń posiada bogate dziedzictwo kulturowe związane przede wszystkim z historycznym układem urbanistycznym starego miasta oraz z zespołem zamkowym górującym nad doliną Drwęcy. Historyczna zabudowa miejska koncentruje się przede wszystkim w rejonie rynku oraz przyległych ulic, gdzie zachowały się liczne kamienice i obiekty o znaczeniu zabytkowym.

Struktura funkcjonalna miasta obejmuje przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, tereny usługowe, tereny infrastruktury publicznej oraz obszary zieleni i terenów rekreacyjnych. Ważną rolę odgrywają również tereny związane z funkcjonowaniem instytucji publicznych, w tym administracji, edukacji, kultury oraz ochrony zdrowia.

Istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego miasta są również tereny zieleni, w tym zieleń parkowa, zieleń cmentarna oraz tereny zieleni naturalnej związane z doliną rzeki Drwęcy. Obszary te pełnią ważne funkcje przyrodnicze, krajobrazowe oraz rekreacyjne.

Miasto charakteryzuje się wysokim stopniem pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co świadczy o prowadzeniu w przeszłości aktywnej polityki

planistycznej. W związku z tym plan ogólny pełni w dużej mierze funkcję porządkującą i koordynującą istniejący system planowania przestrzennego oraz wyznacza ramy dla dalszego rozwoju przestrzennego miasta.

4. Stan planistyczny miasta

Polityka przestrzenna miasta Golub-Dobrzyń w ostatnich latach realizowana była przede wszystkim w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Dokumenty te stanowiły podstawę kształtowania ładu przestrzennego, określania zasad zagospodarowania terenów oraz wyznaczania kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta.

Na obszarze miasta obowiązuje obecnie znaczna liczba miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, jak również tereny zieleni, komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Wysoki stopień pokrycia miasta miejscowymi planami świadczy o prowadzeniu w przeszłości aktywnej polityki planistycznej oraz o dążeniu do ograniczenia rozwoju przestrzennego w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Szacuje się, że miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte jest około 90–95% powierzchni miasta, co stanowi bardzo wysoki poziom pokrycia w skali kraju. Oznacza to, że zdecydowana większość terenów miasta posiada określone przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania wynikające z obowiązujących aktów prawa miejscowego.

Pozostałe obszary miasta obejmują niewielkie fragmenty nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny te mogą w przyszłości stanowić przedmiot sporządzenia nowych planów miejscowych w zależności od zidentyfikowanych potrzeb rozwojowych oraz wniosków zgłaszanych w toku procedur planistycznych.

Wyszczególnienie	Wartość
Powierzchnia miasta Golub-Dobrzyń	ok. 750 ha
Liczba obowiązujących MPZP (łącznie ze zmianami)	18
Szacunkowa powierzchnia objęta MPZP	ok. 680–700 ha
Udział powierzchni miasta objętej MPZP	ok. 90–95 %

Dotychczasowe dokumenty planistyczne określały przede wszystkim kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów aktywności gospodarczej, przy jednoczesnym zachowaniu terenów zieleni i obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w tym doliny rzeki Drwęcy.

W wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy jako nowego dokumentu planistycznego zastępującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny ma rangę aktu prawa miejscowego i stanowi podstawę dla dalszego prowadzenia

polityki przestrzennej gminy, w tym sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku miasta Golub-Dobrzyń plan ogólny pełni przede wszystkim funkcję **porządkującą i koordynującą istniejący system planowania przestrzennego**. Ustalenia planu ogólnego zostały w dużej mierze oparte na rozwiązaniach przyjętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na aktualnym sposobie użytkowania terenów.

Takie podejście pozwala na zachowanie ciągłości polityki przestrzennej miasta, przy jednoczesnym dostosowaniu dokumentów planistycznych do aktualnych przepisów prawa oraz nowych instrumentów planowania przestrzennego wprowadzonych reformą systemu planowania.

Plan ogólny stanowi zatem dokument nadrzędny wobec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla ich dalszego funkcjonowania oraz ewentualnej aktualizacji w przyszłości.

Na obszarze miasta Golub-Dobrzyń obowiązuje szereg miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miasta Golubia-Dobrzyń. Akty te stanowią prawo miejscowe i zostały ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Plany obejmują zarówno dokumenty podstawowe, jak i ich późniejsze zmiany dotyczące wybranych fragmentów miasta, w tym w szczególności obszarów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów położonych w sąsiedztwie doliny rzeki Drwęcy. Zestawienie obowiązujących planów miejscowych przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Nr uchwały	Data uchwały	Nazwa planu
1	XVII/161/2000	10.03.2000	MPZP dzielnicy przemysłowej – ul. Szosa Rypińska
2	XIV/103/2003	29.12.2003	MPZP Stare Miasto oraz rejon Zamku
3	XXXIX/280/2006	18.04.2006	MPZP – działki 194, 195, 196 (obręb IV, ul. Piłsudskiego)
4	XXXIX/281/2006	18.04.2006	MPZP dla części miasta (lewobrzeżna część)
5	XVI/68/2011	26.10.2011	MPZP dla działki nr 514 obręb 4
6	XVI/69/2011	26.10.2011	MPZP „Rejon ulicy Lipnowskiej”
7	XXI/105/2012	02.03.2012	Zmiana MPZP – ul. Sosnowa, Leśna, Miła
8	XXXVIII/211/2017	23.05.2017	MPZP – ul. Dworcowa i Brodnicka
9	XXXVIII/212/2017	23.05.2017	Zmiana MPZP – rejon ul. Suchajskiej

10	LII/296/2018	27.02.2018	Zmiana MPZP – Szosa Rypińska – dolina Drwęcy
11	LXV/351/2018	09.10.2018	MPZP – ul. Brodnicka II
12	XLVII/254/2021	26.10.2021	MPZP – ul. Lipnowska II
13	L/265/2021	07.12.2021	Zmiana MPZP Starego Miasta – ul. Wodna
14	LII/280/2022	20.01.2022	MPZP – Zakole Drwęcy
15	LXII/321/2022	25.10.2022	Zmiana MPZP – Lewobrzeźna II
16	LXII/322/2022	25.10.2022	Zmiana MPZP – Lewobrzeźna III
17	LXXVIII/391/2023	17.07.2023	MPZP – obszar przy jeziorze Jeziurki
18	XXIV/127/2025	25.11.2025	MPZP – północna część Starego Miasta

5. Analiza uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych

Analiza uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych stanowi jeden z podstawowych elementów procesu sporządzania planu ogólnego miasta Golub-Dobrzyń. Jej celem było rozpoznanie istniejących warunków zagospodarowania przestrzennego oraz identyfikacja czynników środowiskowych, społecznych i gospodarczych wpływających na możliwości rozwoju miasta.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o dane statystyczne, obowiązujące dokumenty planistyczne, opracowania ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko oraz informacje pochodzące z instytucji publicznych zajmujących się monitoringiem środowiska. Uwzględniono również uwarunkowania wynikające z położenia miasta w strukturze osadniczej regionu oraz jego powiązania funkcjonalne z otoczeniem. Na obszarze miasta nie stwierdzono występowania osuwisk ani terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Na obszarze miasta Golub-Dobrzyń występują urządzenia melioracji wodnych, w szczególności na terenach położonych w dolinie rzeki Drwęcy oraz na terenach użytkowanych rolniczo. System melioracyjny oparty jest przede wszystkim na sieci rowów melioracyjnych oraz urządzeń drenarskich (drenażu podziemnego), które zapewniają odprowadzanie nadmiaru wód gruntowych i opadowych do odbiorników naturalnych, w tym cieków powierzchniowych, w szczególności rzeki Drwęcy. Uzupełniającymi elementami systemu są urządzenia regulujące przepływ wód, takie jak przepusty, zastawki oraz kolektory, umożliwiające kontrolę stosunków wodnych na terenach użytkowanych rolniczo oraz zurbanizowanych.

5.1 Analiza uwarunkowań środowiskowych

Uwarunkowania środowiskowe miasta Golub-Dobrzyń wynikają przede wszystkim z jego położenia w obrębie doliny rzeki Drwęcy oraz na obszarze Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego. Rzeźba terenu miasta jest zróżnicowana i obejmuje zarówno fragmenty wysoczyzny morenowej, jak i obniżenie dolinne związane z przebiegiem rzeki Drwęcy.

Dolina Drwęcy stanowi jeden z najważniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta oraz regionu. Obszar ten charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi oraz znaczną różnorodnością siedlisk przyrodniczych. Występują tu m.in. tereny łąkowe, zadrzewienia nadrzeczne, starorzecza oraz siedliska związane z ekosystemami wodnymi i podmokłymi.

Znaczna część doliny objęta jest różnymi formami ochrony przyrody, w tym rezerwatem przyrody „Rzeka Drwęca”, Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy oraz obszarem Natura 2000 Dolina Drwęcy. Występowanie tych form ochrony przyrody stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Ważnym elementem uwarunkowań środowiskowych jest również ochrona zasobów wodnych. Na obszarze miasta funkcjonują ujęcia wody, dla których wyznaczono strefy ochronne. Tereny te wymagają szczególnej ochrony przed działalnością mogącą powodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

5.2 Analiza uwarunkowań społecznych i gospodarczych

Miasto Golub-Dobrzyń pełni funkcję lokalnego ośrodka administracyjnego, usługowego i gospodarczego w strukturze osadniczej powiatu golubsko-dobrzyńskiego. Miasto stanowi centrum usług publicznych dla mieszkańców zarówno miasta, jak i okolicznych gmin.

Według danych statystycznych liczba mieszkańców miasta wynosi około 11 tys. osób. Prognozy demograficzne wskazują na możliwe stopniowe zmniejszanie się liczby mieszkańców w kolejnych latach, co jest zjawiskiem obserwowanym w wielu małych i średnich miastach w Polsce.

Struktura gospodarcza miasta opiera się przede wszystkim na działalności usługowej, handlowej oraz drobnej działalności produkcyjnej i rzemieślniczej. Ważnym elementem gospodarki lokalnej jest również rozwój funkcji turystycznych związanych z obecnością zabytkowego zespołu zamkowego oraz atrakcyjnym krajobrazem doliny rzeki Drwęcy.

Rozwój gospodarczy miasta koncentruje się przede wszystkim w północnej części miasta, gdzie zlokalizowane są tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą i produkcyjną.

5.3 Analiza istniejącej struktury przestrzennej

Struktura przestrzenna miasta Golub-Dobrzyń jest wynikiem wielowiekowego rozwoju osadniczego oraz historycznego ukształtowania układu urbanistycznego miasta. Szczególną rolę w strukturze przestrzennej odgrywa historyczne centrum Golubia wraz z zespołem zamkowym oraz staromiejską zabudową.

Układ przestrzenny miasta kształtowany jest przez rzekę Drwęcę, która dzieli miasto na dwie historyczne części – Golub oraz Dobrzyń. Rzeka stanowi jednocześnie ważny element kompozycyjny i krajobrazowy miasta.

Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się przede wszystkim w centralnej i południowej części miasta, gdzie dominującą formą jest zabudowa jednorodzinna. W części obszaru występują również zespoły zabudowy wielorodzinnej.

Tereny działalności gospodarczej oraz produkcyjnej zlokalizowane są głównie w północnej części miasta, w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych. Taki układ funkcjonalny pozwala na ograniczenie potencjalnych konfliktów pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi a działalnością gospodarczą.

5.4 Analiza systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej

System komunikacyjny miasta opiera się przede wszystkim na układzie dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Przez obszar miasta przebiegają drogi wojewódzkie nr 534 oraz nr 554, które zapewniają powiązania komunikacyjne z Toruniem, Brodnicą, Rypinem oraz Kowalewem Pomorskim.

Drogi te pełnią ważną rolę w systemie transportowym regionu, zapewniając dostępność komunikacyjną miasta oraz umożliwiając obsługę ruchu lokalnego i ponadlokalnego.

Na obszarze miasta funkcjonuje również infrastruktura techniczna związana z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków, systemem energetycznym oraz gospodarką odpadami. Istotnym elementem infrastruktury technicznej jest system zaopatrzenia miasta w wodę oparty na ujęciach wód podziemnych.

5.5 Analiza walorów przyrodniczych i krajobrazowych

Miasto Golub-Dobrzyń charakteryzuje się znacznymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi wynikającymi przede wszystkim z obecności doliny rzeki Drwęcy oraz zróżnicowanej rzeźby terenu.

Dolina Drwęcy stanowi jeden z najcenniejszych elementów krajobrazu miasta. Występują tu liczne siedliska przyrodnicze związane z ekosystemami wodnymi i podmokłymi. Obszar ten pełni jednocześnie funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym.

Istotnym elementem krajobrazu miasta jest również wzgórze zamkowe z zamkiem golubskim, który stanowi dominantę krajobrazową miasta oraz jeden z najważniejszych obiektów zabytkowych regionu.

Walory krajobrazowe miasta wynikają także z harmonijnego połączenia elementów przyrodniczych i kulturowych, w tym historycznej zabudowy staromiejskiej, terenów zieleni oraz doliny rzecznej.

5.6 Analiza dziedzictwa kulturowego i zabytków

Miasto Golub-Dobrzyń posiada bogate dziedzictwo kulturowe wynikające z jego wielowiekowej historii oraz znaczenia jako ośrodka miejskiego w regionie.

Do najważniejszych elementów dziedzictwa kulturowego miasta należy historyczny układ urbanistyczny Golubia wraz z rynkiem oraz zespołem zabudowy staromiejskiej. Szczególne znaczenie posiada zamek golubski wraz z otaczającym go zespołem parkowym.

Na obszarze miasta występują liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Obejmują one m.in. obiekty sakralne, zabudowę mieszkaniową, obiekty użyteczności publicznej oraz elementy dawnych fortyfikacji miejskich.

Obiekty te stanowią ważny element krajobrazu kulturowego miasta oraz wpływają na jego atrakcyjność turystyczną.

5.7 Analiza zagrożeń środowiskowych

Na obszarze miasta Golub-Dobrzyń nie występują znaczące zagrożenia środowiskowe związane z działalnością przemysłową. Nie zidentyfikowano również zakładów zaliczanych do zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Do najważniejszych potencjalnych zagrożeń środowiskowych należą natomiast zanieczyszczenia powietrza związane z emisją z sektora komunalno-bytowego oraz transportu drogowego. W okresie grzewczym istotnym problemem pozostaje emisja zanieczyszczeń pochodzących z indywidualnych systemów ogrzewania budynków.

Potencjalne zagrożenia mogą również dotyczyć jakości wód powierzchniowych i podziemnych, szczególnie w przypadku niewłaściwego gospodarowania ściekami lub nawozami na terenach rolnych w otoczeniu miasta.

Istotnym elementem zagrożeń środowiskowych jest także presja inwestycyjna na tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności w dolinie rzeki Drwęcy. W związku z tym szczególnie ważne jest zachowanie tych terenów w strukturze systemu przyrodniczego miasta.

6. Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych

Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych przeprowadzono zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie zakresu projektu planu ogólnego gminy, w szczególności § 3 ust. 1–11, w powiązaniu z art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza została wykonana na podstawie danych statystyki publicznej Głównego Urzędu Statystycznego, danych dotyczących zasobów mieszkaniowych miasta oraz analizy przestrzennej terenów niezabudowanych znajdujących się w obrębie istniejącej struktury zabudowy.

Dane demograficzne

Zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi statystyki publicznej liczba mieszkańców miasta Golub-Dobrzyń w roku 2024 wynosiła **11 205 osób**. Prognoza demograficzna wskazuje

natomiast na stopniowy spadek liczby mieszkańców w kolejnych latach. Według prognozy na rok 2044 liczba mieszkańców miasta wyniesie około **9 777 osób**.

Zgodnie z § 3 ust. 2 oraz ust. 6 rozporządzenia prognozowaną liczbę mieszkańców powiększono o **5%**, co pozwala uwzględnić możliwe odchylenia prognozy oraz potencjalne zmiany demograficzne.

Zasoby mieszkaniowe

Według danych statystycznych w 2024 roku na terenie miasta Golub-Dobrzyń znajdowało się **4 877 mieszkań**, których łączna powierzchnia użytkowa wynosiła **303 357 m²**.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła **62,2 m²**, natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca wynosiła **27,3 m²**.

Analiza danych historycznych wskazuje na systematyczny wzrost powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca:

Rok Powierzchnia użytkowa na 1 osobę

2004 19,3 m²

2014 22,1 m²

2024 27,3 m²

Trend ten wskazuje na stopniową poprawę standardów mieszkaniowych oraz wzrost powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca (P₂₀) określono zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii. W związku z przyjętymi założeniami oraz zgodnie z § 3 ust. 7 i 8 rozporządzenia przyjęto wartość minimalną wynikającą z przepisów, czyli 40 mkw./os.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia, z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w horyzoncie planistycznym wynosi około **2 682 osoby**.

Zgodnie z § 3 ust. 9 rozporządzenia dokonano weryfikacji progu minimalnego zapotrzebowania. Ponieważ liczba mieszkańców miasta według najnowszych danych wynosi **11 205 osób**, a więc przekracza próg **5 000 mieszkańców**, minimalne zapotrzebowanie dopuszczalne wynosi **1 000 osób**. Obliczona wartość zapotrzebowania przekracza ten próg, w związku z czym nie było konieczności dokonywania korekty wyników.

Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych określono zgodnie z § 3 ust. 11 rozporządzenia, z uwzględnieniem powierzchni terenów niezabudowanych znajdujących się w obrębie istniejącej struktury zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W ramach analizy zidentyfikowano przede wszystkim luki w istniejącej zabudowie przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.

Powierzchnia terenów niezabudowanych wynosi:

- luki w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – **692 001 m²**,
- luki w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – **148 384 m²**.

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz wielofunkcyjną w obowiązujących dokumentach planistycznych wynosi około **2 295 000 m²**.

Bilans zapotrzebowania i chłonności

Chłonność terenów niezabudowanych określono przy zastosowaniu wskaźników powierzchni terenu przypadającej na jednego mieszkańca, zróżnicowanych w zależności od rodzaju zabudowy:

- zabudowa jednorodzinna (MN): 400 m²/os,
- zabudowa wielorodzinna (MW): 100 m²/os.

Przyjęte wartości uwzględniają:

- konieczność zapewnienia powierzchni pod układ komunikacyjny,
- udział terenów usługowych i infrastruktury technicznej,
- wymogi dotyczące powierzchni biologicznie czynnej,
- rzeczywiste wskaźniki zagospodarowania wynikające z analizy istniejącej zabudowy.

W związku z powyższym faktyczna powierzchnia terenu przypadająca na jednego mieszkańca, liczona w granicach całych terenów funkcjonalnych, jest wyższa niż wynikałoby to wyłącznie z parametrów zabudowy mieszkaniowej.

Obliczenie chłonności

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)

Powierzchnia terenów: **692 001 m² - ok. 1 730 osób**

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)

Powierzchnia terenów: **148 384 m²- ok. 1 484 osoby**

Łączna chłonność: ok. 3 214 osób

Bilans zapotrzebowania i chłonności

Element	Wartość
Zapotrzebowanie	2 682 osoby
Chłonność	3 214 osób

Pokrycie zapotrzebowania **ok. 120%**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy PZP suma chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Tym samym warunek ten został spełniony

Weryfikacja w oparciu o PUM

Dodatkowo przeprowadzono analizę w oparciu o potencjalną powierzchnię użytkową mieszkań (PUM), przyjmując:

- przeciętną powierzchnię działki: ok. 1000 m²,
- powierzchnię użytkową budynku: ok. 195–225 m².

Uzyskane wartości wskazują, że potencjalna liczba mieszkańców wynikająca z maksymalnego wykorzystania parametrów zabudowy może być wyższa niż wynikająca z przyjętych wskaźników powierzchniowych.

Oznacza to, że zastosowana metoda określania chłonności ma charakter **konserwatywny** i nie prowadzi do przeszacowania możliwości inwestycyjnych.

Wnioski końcowe

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przyjęte wskaźniki powierzchni terenu przypadającej na jednego mieszkańca odpowiadają wartościom stosowanym w miastach o zbliżonej wielkości oraz strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wartości te kształtują się najczęściej w przedziale 350–600 m² na osobę, natomiast dla zabudowy wielorodzinnej w przedziale 70–120 m² na osobę, co potwierdza zasadność przyjętych założeń analitycznych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych przewyższa prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową o około 20%, co należy uznać za poziom racjonalnej rezerwy planistycznej, zapewniającej elastyczność kształtowania

polityki przestrzennej gminy przy jednoczesnym zachowaniu kontroli nad skalą rozwoju. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba wyznaczania nowych, rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza obszarami już wskazanymi w obowiązujących dokumentach planistycznych, przy czym dopuszcza się możliwość wprowadzenia uzupełniających terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie wynikającym ze złożonych wniosków oraz lokalnych potrzeb rozwojowych, pod warunkiem zachowania właściwego bilansu pomiędzy chłonnością a zapotrzebowaniem.

Przy przyjętych wskaźnikach zagospodarowania nadwyżka chłonności odpowiada możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej dla około 500–530 mieszkańców, co wyznacza maksymalny zakres ewentualnych korekt struktury przestrzennej. Przy zachowaniu dotychczasowych proporcji pomiędzy zabudową jednorodziną i wielorodzinną nadwyżka ta odpowiada możliwości zagospodarowania terenów o łącznej powierzchni około 14 ha w zakresie funkcji mieszkaniowej netto. Po uwzględnieniu niezbędnych powierzchni przeznaczonych pod układ komunikacyjny, infrastrukturę techniczną oraz funkcje towarzyszące, całkowita powierzchnia terenów możliwych do wprowadzenia wynosi około 18–20 ha, z czego około 11–12 ha przypada na zabudowę jednorodziną, natomiast około 2–3 ha na zabudowę wielorodzinną. Pozostała część stanowić będzie niezbędne uzupełnienie w postaci układu drogowego, infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznych warunkujących prawidłowe funkcjonowanie nowych obszarów zabudowy.

Analiza została przeprowadzona w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dane ewidencyjne dotyczące użytkowania gruntów oraz informacje o istniejącym zagospodarowaniu przestrzennym. Uwzględniono zarówno tereny już zabudowane, jak i tereny niezainwestowane, które zgodnie z obowiązującymi ustaleniami planistycznymi przeznaczone są pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub wielofunkcyjnej. Wyniki analizy wskazują, że na obszarze miasta Golub-Dobrzyń występują znaczące rezerwy terenów inwestycyjnych, w wielu przypadkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w zasięgu funkcjonującej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Biorąc pod uwagę wysoki stopień pokrycia miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz skalę istniejących rezerw terenowych, należy uznać, że możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach obowiązujących dokumentów planistycznych są wystarczające dla zaspokojenia przyszłych potrzeb rozwojowych miasta. Przyjęte rozwiązania wpisują się w zasadę zrównoważonego rozwoju, racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury, a także sprzyjają ograniczeniu zjawiska rozpraszania zabudowy i utrzymaniu spójnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

7. Struktura stref planistycznych i gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne dla miasta Golub-Dobrzyń zostały określone w oparciu o charakterystykę stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego, z uwzględnieniem przepisów § 2 oraz załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Standardy te określają podstawowe parametry zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych stref planistycznych, w szczególności w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te zostały zróżnicowane w zależności od funkcji dominującej w danej strefie oraz uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych.

W ramach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wyodrębniono strefy planistyczne odpowiadające podstawowym typom zagospodarowania, obejmujące w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW), jednorodzinnej (SJ), zagrodowej (SZ), usługowej (SU), produkcyjnej (SP), rolniczej (SR), infrastruktury technicznej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), obszarów otwartych (SO) oraz komunikacji (SK).

W strefach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) przyjęto jednolite parametry intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie 3,0 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 70%, co odpowiada charakterowi zwartej zabudowy miejskiej. Maksymalna wysokość zabudowy została zróżnicowana w przedziale od 15 m do 25 m, w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz istniejącej struktury zabudowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 30%, zapewniając zachowanie odpowiednich warunków środowiskowych i jakości przestrzeni zamieszkania. W wybranych strefach dopuszczono uzupełniająco realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji dodatkowej.

W strefach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) przyjęto maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,2 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 60%, co odpowiada charakterowi zabudowy o niższej intensywności i większym udziale terenów biologicznie czynnych. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi od 11 m do 17 m, przy zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Parametry te odpowiadają standardom zabudowy jednorodzinnej w miastach o podobnej wielkości oraz sprzyjają utrzymaniu właściwych warunków zamieszkania.

W strefach zabudowy zagrodowej (SZ) określono maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,5 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 60%, przy maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Parametry te uwzględniają specyfikę zabudowy związanej z działalnością rolniczą oraz konieczność zachowania odpowiednich relacji przestrzennych pomiędzy zabudową a terenami użytkowymi rolniczo.

W strefach usługowych (SU) przyjęto maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 2,0 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 60%, z możliwością zwiększenia tego wskaźnika do 80% w przypadku terenów produkcyjno-usługowych. Maksymalna wysokość zabudowy została zróżnicowana w szerokim zakresie – od 15 m do 46 m – co umożliwi realizację obiektów o zróżnicowanej funkcji i skali, w tym obiektów usługowych o znaczeniu ponadlokalnym. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 30%.

W strefach produkcyjnych (SP) określono maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 2,0 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 80%, co odpowiada charakterowi intensywnego zagospodarowania terenów przemysłowych i magazynowych. Maksymalna wysokość zabudowy wynosi od 20 m do 40 m, przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

W strefach infrastruktury technicznej (SI), komunikacji (SK), zieleni (SN), terenów rolnych (SR) oraz obszarów otwartych (SO) przyjęto parametry dostosowane do ich funkcji, przy czym w wielu przypadkach nie określono wskaźników intensywności i powierzchni zabudowy, co wynika z ich niebudowlanego charakteru. Jednocześnie zapewniono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 20% do 50%, w zależności od funkcji i znaczenia środowiskowego danego terenu.

Przyjęte gminne standardy urbanistyczne zostały określone w sposób zapewniający spójność z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dostosowanie do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Uwzględniają one zarówno potrzebę racjonalnego wykorzystania przestrzeni, jak i konieczność ochrony walorów środowiskowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości życia mieszkańców.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy pomiędzy poszczególnymi strefami planistycznymi umożliwi prowadzenie zrównoważonej polityki przestrzennej, sprzyjającej koncentracji zabudowy w obszarach zurbanizowanych, przy jednoczesnym ograniczaniu presji inwestycyjnej na tereny otwarte i przyrodniczo cenne.

Strefa	Funkcja dominująca	Funkcje dopuszczone	Intensywność max	Pow. zabudowy max	Wysokość max (m)	Pow. biologicznie czynna min
SW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	jednorodzinna, usługi, komunikacja, zieleń urządzone, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna	3	70%	15–25	30%
SJ	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	usługi, komunikacja, zieleń urządzone, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna, lokalnie zieleń naturalna	1,2	60%	11–17	30%
SZ	zabudowa zagrodowa	usługi (lokalnie), komunikacja, zieleń urządzone, ogrody działkowe,	1,5	60%	do 15	30%

		infrastruktura techniczna				
SU	usługi	produkcja (lokalnie), składy i magazyny, komunikacja, zieleń urządzona, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna	2	60–80%	15–46	30%
SP	produkcja, magazyny	usługi, zieleń urządzona, komunikacja, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna, lokalnie zieleń naturalna	2	do 80%	20–40	20%
SR	produkcja rolna	komunikacja, ogrody działkowe, infrastruktura techniczna	1,5	60%	do 15	30%
SI	infrastruktura techniczna	komunikacja, ogrody działkowe, lokalnie usługi i produkcja, zieleń urządzone i naturalna	—	—	—	20%
SN	zieleń urządzone, rekreacja	usługi (turystyka, sport, gastronomia, edukacja, zdrowie), zieleń naturalna, komunikacja, infrastruktura techniczna	—	—	—	50%
SC	cmentarze	usługi kultu religijnego, komunikacja, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna	—	—	—	30%
SO	tereny rolnicze i otwarte (bez zabudowy)	zieleń urządzone, komunikacja,	—	—	—	—

		infrastruktura techniczna				
SK	komunikacja	infrastruktura techniczna, ogrody działkowe, lokalnie drogi niższej klasy	—	—	—	—

Przedstawione zestawienie obejmuje syntetyczne ujęcie parametrów urbanistycznych oraz zakresów funkcjonalnych dopuszczonych w poszczególnych strefach planistycznych, odzwierciedlając zarówno ustalenia szczegółowe planu ogólnego, jak i konieczność zapewnienia elastyczności zagospodarowania przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego oraz zasad zrównoważonego rozwoju. Szczegółowe standardy i opisy stref zawarto w zał. - Raport strefy

W projekcie Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń nie określono gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej. Wynika to z wysokiego stopnia wyposażenia miasta w istniejącą infrastrukturę oraz jego niewielkiej skali przestrzennej, zapewniającej relatywnie dobrą dostępność usług publicznych w zasięgu dojścia pieszego lub krótkiego dojazdu. Ponadto wysoki poziom pokrycia miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz utrwalona struktura funkcjonalno-przestrzenna nie uzasadniają wprowadzania dodatkowych regulacji w tym zakresie. W związku z powyższym uznano, że określenie gminnych standardów dostępności nie jest niezbędne dla prawidłowej realizacji polityki przestrzennej miasta.

7.1 Zgodność struktury stref planistycznych z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Struktura stref planistycznych wyznaczonych w projekcie Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń została opracowana z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznego sposobu zagospodarowania terenów. Na obszarze miasta zdecydowana większość terenów objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, które określają szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania.

W związku z powyższym przy wyznaczaniu stref planistycznych przyjęto zasadę zachowania ciągłości dotychczasowej polityki przestrzennej miasta. Granice oraz charakter funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych zostały w dużym stopniu dostosowane do funkcji terenów określonych w obowiązujących planach miejscowych. W szczególności:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyporządkowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- b) obszary przeznaczone pod usługi objęto strefą usługową (SU),
- c) tereny produkcyjne, rzemieślnicze oraz działalności gospodarczej objęto strefą gospodarczą (SP),
- d) tereny infrastruktury technicznej przyporządkowano do strefy infrastrukturalnej (SI),
- e) tereny zieleni publicznej, parków, rekreacji oraz obszary doliny rzeki Drwęcy objęto strefą zieleni i rekreacji (SN),

- f) tereny cmentarzy przyporządkowano do strefy cmentarzy (SC),
- g) tereny o ograniczonych możliwościach zagospodarowania, w tym związane z ochroną ujęć wody oraz obszary o wysokich walorach przyrodniczych, objęto strefą otwartą (SO),
- h) tereny związane z układem komunikacyjnym przyporządkowano do strefy komunikacyjnej (SK),
- i) tereny zabudowy jednorodzinnej objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ),
- j) tereny zabudowy zagrodowej i rolniczej ujęto w ramach stref SZ oraz SR, zgodnie z ich funkcją.

Takie podejście zapewnia spójność pomiędzy planem ogólnym a obowiązującymi planami miejscowymi oraz umożliwia zachowanie stabilności systemu planowania przestrzennego miasta. Plan ogólny nie zmienia zasadniczo przeznaczenia terenów wynikającego z obowiązujących planów miejscowych, lecz porządkuje je w ramach nowej struktury planistycznej przewidzianej w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie należy podkreślić, że plan ogólny pełni funkcję aktu prawa miejscowego i stanowi dokument nadrzędny wobec przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że nowe plany miejscowe sporządzane będą z uwzględnieniem ustaleń planu ogólnego, w szczególności w zakresie wyznaczonych stref planistycznych oraz ich profili funkcjonalnych.

Przyjęte rozwiązania zapewniają możliwość dalszego rozwoju miasta w sposób uporządkowany i zrównoważony, z zachowaniem istniejącej struktury urbanistycznej oraz z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych.

W trakcie wyznaczania stref planistycznych uwzględniono również istniejące zagospodarowanie przestrzenne wynikające ze stanu faktycznego użytkowania terenów. W związku z tym w części obszarów strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) została wyznaczona także dla terenów, na których występuje już istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ujawniona w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe.

Sytuacja ta dotyczy terenów, na których zabudowa mieszkaniowa została zrealizowana w przeszłości, jednak ich przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych nie zawsze odpowiada aktualnemu sposobowi użytkowania gruntów. W takich przypadkach plan ogólny dostosowuje strukturę stref planistycznych do rzeczywistego stanu zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczenie strefy SJ na tych terenach ma charakter porządkujący i nie oznacza wprowadzania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ani rozszerzania obszarów przeznaczonych pod rozwój zabudowy jednorodzinnej. Rozwiązanie to polega na odzwierciedleniu istniejących, już zagospodarowanych terenów mieszkaniowych w strukturze

planistycznej miasta i nie wpływa na zwiększenie bilansu terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową.

7.2 Zgodność planu ogólnego z dokumentami planistycznymi i strategicznymi wyższego rzędu

Projekt Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń pozostaje w ścisłym powiązaniu z dokumentami strategicznymi i planistycznymi sporządzanymi na poziomie krajowym, regionalnym oraz lokalnym. Uwzględnienie tych dokumentów stanowi istotny element zapewnienia spójności polityki przestrzennej oraz realizacji zasad zrównoważonego rozwoju.

Na poziomie krajowym uwzględniono kierunki polityki rozwoju państwa określone w dokumentach strategicznych, w szczególności w Polityce ekologicznej państwa 2030, Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Kraju. Dokumenty te wyznaczają ramy dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony zasobów środowiska oraz kształtowania systemu osadniczego.

Na poziomie regionalnym kluczowe znaczenie mają ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego oraz Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030. Dokumenty te określają kierunki rozwoju przestrzennego regionu, zasady kształtowania struktury osadniczej oraz warunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Na poziomie lokalnym uwzględniono dokumenty strategiczne miasta, w tym Strategię Rozwoju Miasta Golub-Dobrzyń do roku 2032 oraz Program Ochrony Środowiska, które określają cele rozwojowe i środowiskowe w skali lokalnej.

Analiza powiązań wskazuje, że projekt planu ogólnego pozostaje zgodny z głównymi kierunkami polityki przestrzennej i środowiskowej określonymi na wszystkich poziomach zarządzania.

7.2.1 Zgodność z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego

Projekt Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń jest zgodny z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego. Dokument ten określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu oraz wskazuje zadania ponadlokalne służące realizacji celów publicznych.

W strukturze osadniczej województwa Golub-Dobrzyń pełni funkcję lokalnego ośrodka miejskiego obsługującego obszar powiatu golubsko-dobrzyńskiego oraz otaczające tereny wiejskie. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne wzmacniają tę funkcję poprzez zapewnienie warunków dla rozwoju usług publicznych, funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczej.

Istotnym elementem polityki przestrzennej województwa jest ochrona systemu przyrodniczego, w szczególności dolin rzecznych pełniących funkcję korytarzy

ekologicznych. W odniesieniu do miasta Golub-Dobrzyń szczególne znaczenie posiada dolina rzeki Drwęcy. Projekt planu ogólnego pozostaje zgodny z tym kierunkiem poprzez zachowanie doliny jako obszaru o dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej oraz ograniczenie możliwości lokalizacji intensywnej zabudowy w jej obrębie.

Plan ogólny uwzględnia również kierunki rozwoju infrastruktury transportowej wskazane w planie województwa, w szczególności w zakresie funkcjonowania powiązań drogowych realizowanych przez drogi wojewódzkie nr 534, 554 oraz 555, zapewniające dostępność komunikacyjną miasta w układzie regionalnym.

W zakresie rozwoju funkcji turystycznych projekt planu ogólnego wykorzystuje potencjał wynikający z walorów krajobrazowych doliny Drwęcy oraz dziedzictwa kulturowego miasta, w tym zespołu zamkowego w Golubiu. Jednocześnie uwzględniono konieczność ochrony historycznego układu urbanistycznego oraz zachowania walorów krajobrazowych panoramy miasta.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozostają zatem spójne z kierunkami polityki przestrzennej województwa, łącząc rozwój funkcji miejskich z ochroną najważniejszych elementów środowiska i dziedzictwa kulturowego.

7.2.2 Uwarunkowania wynikające z audytu krajobrazowego województwa kujawsko-pomorskiego

Audyt krajobrazowy województwa kujawsko-pomorskiego stanowi podstawowy dokument identyfikujący i oceniający krajobrazy oraz wskazujący zasady ich ochrony i kształtowania w dokumentach planistycznych.

W odniesieniu do miasta Golub-Dobrzyń kluczowe znaczenie mają dwa typy krajobrazów: krajobraz doliny rzeki Drwęcy oraz krajobraz kulturowy historycznego miasta.

Dolina Drwęcy stanowi istotny element systemu przyrodniczego o znaczeniu ponadregionalnym. Charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi oraz pełni funkcję korytarza ekologicznego. Projekt planu ogólnego uwzględnia te uwarunkowania poprzez utrzymanie terenów otwartych w obrębie doliny, ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy oraz zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego.

Drugim kluczowym elementem jest krajobraz kulturowy historycznego miasta Golub-Dobrzyń, obejmujący średniowieczny układ urbanistyczny Golubia oraz zespół zamkowy. Szczególne znaczenie ma ekspozycja wzgórza zamkowego oraz powiązania widokowe pomiędzy miastem a doliną Drwęcy.

Audyt krajobrazowy formułuje szereg rekomendacji planistycznych, które powinny być uwzględniane w dokumentach planistycznych gmin, w tym w planie ogólnym. W szczególności wskazuje się na konieczność zachowania terenów otwartych w obrębie doliny rzeki Drwęcy, ograniczania zabudowy w strefach zalewowych oraz ochrony korytarza ekologicznego rzeki. Podkreśla się również potrzebę zachowania naturalnych siedlisk nadrzecznych oraz ograniczania ingerencji w naturalny układ doliny rzecznej. W odniesieniu do krajobrazu kulturowego miasta szczególne znaczenie ma ochrona panoramy miasta i ekspozycji wzgórza zamkowego. Zaleca się zachowanie osi

widokowych na zamek golubski oraz unikanie wprowadzania dominant wysokościowych mogących zakłócić historyczną strukturę krajobrazu. Jednocześnie wskazuje się na konieczność kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny z historycznym charakterem centrum miasta.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono rekomendacje audytu krajobrazowego poprzez:

- a) ochronę panoramy miasta i ekspozycji zespołu zamkowego
- b) zachowanie osi i powiązań widokowych
- c) ograniczenie lokalizacji obiektów mogących stanowić dominanty wysokościowe zakłócające krajobraz,
- d) kształtowanie nowej zabudowy w sposób dostosowany do historycznego charakteru miasta.

Jednocześnie uwzględniono potencjalne zagrożenia wskazane w audycie, w szczególności związane z presją inwestycyjną, rozpraszaniem zabudowy oraz degradacją krajobrazu dolin rzecznych.

Uwzględnienie ustaleń audytu krajobrazowego w projekcie planu ogólnego pozwala na zachowanie najcenniejszych walorów krajobrazowych miasta oraz zapewnia ich ochronę w procesach dalszego zagospodarowania przestrzennego.

8. Uzasadnienie wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w projekcie Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń zostały określone w oparciu o analizę istniejącej struktury urbanistycznej miasta, rozmieszczenia zabudowy referencyjnej oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawową zasadą przyjętą przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy było zachowanie ciągłości istniejącej struktury osadniczej oraz koncentracja nowych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów zainwestowanych. Podejście to pozwala na ograniczenie zjawiska rozpraszania zabudowy oraz sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W zdecydowanej większości obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o istniejącą zabudowę referencyjną, obejmując tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących struktur zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Rozwiązanie to umożliwia stopniowe dogęszczanie zabudowy w obrębie już zagospodarowanych części miasta oraz wykorzystanie istniejących rezerw terenowych w sposób uporządkowany i zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

Jednocześnie obszary uzupełnienia zabudowy zostały w dwóch miejscach powiększone o tereny dotychczas nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzenie to wynikało z analizy rzeczywistych procesów inwestycyjnych zachodzących na obszarze miasta oraz z potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków dla dalszego rozwoju funkcji gospodarczych.

Szczególne znaczenie w tym zakresie posiada obszar zlokalizowany w północnej części miasta, obejmujący strefę gospodarczą oznaczoną symbolem SP. Teren ten stanowi jeden z najważniejszych obszarów aktywności gospodarczej w strukturze przestrzennej miasta. W ostatnich latach proces inwestycyjny na tym obszarze realizowany był przede wszystkim w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Z uwagi na specyfikę działalności produkcyjnej, usługowej oraz rzemieślniczej prowadzonej w tej części miasta, szczegółowe określenie wszystkich możliwych funkcji oraz parametrów zabudowy w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest znacznie utrudnione. Charakter działalności gospodarczej oraz zmieniające się potrzeby inwestorów powodują, że proces inwestycyjny wymaga większej elastyczności niż w przypadku zabudowy mieszkaniowej.

W związku z tym miasto uznało za zasadne utrzymanie możliwości realizacji inwestycji w tej części miasta w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które pozwalają na indywidualne dostosowanie parametrów zabudowy do specyfiki planowanych przedsięwzięć. Rozwiązanie to umożliwi szybsze reagowanie na potrzeby inwestorów oraz sprzyja rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w tej części miasta pozwala jednocześnie na zachowanie kontroli nad procesami inwestycyjnymi poprzez powiązanie ich z ustaleniami planu ogólnego, w szczególności w zakresie struktury stref planistycznych oraz zasad zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte rozwiązania zapewniają równowagę pomiędzy potrzebą elastycznego kształtowania procesów inwestycyjnych a koniecznością zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska.

9. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zabudowa śródmiejska oznacza położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tego typu zabudowa jest charakterystyczna dla historycznych centrów miast i obejmuje zespoły zabudowy tworzące zwarte kwartały urbanistyczne, często o pierzejowym układzie budynków, z lokalami usługowymi zlokalizowanymi w parterach obiektów.

Zabudowa śródmiejska charakteryzuje się znaczną intensywnością wykorzystania przestrzeni oraz niewielkim udziałem terenów niezabudowanych. W wielu przypadkach układ urbanistyczny tej zabudowy ukształtował się historycznie i wynika z dawnych podziałów własnościowych oraz geodezyjnych. W związku z tym nowe inwestycje realizowane w takich obszarach powinny nawiązywać do istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności w zakresie gabarytów zabudowy, linii zabudowy, wysokości budynków oraz sposobu kształtowania pierzei ulicznych.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym umożliwia stosowanie szczególnych zasad zagospodarowania przestrzennego w obrębie historycznego centrum

miasta. W szczególności pozwala to, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w procesach inwestycyjnych, na dostosowanie parametrów zabudowy do specyfiki obszarów o zwartej strukturze urbanistycznej.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwia m.in. zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla danej strefy planistycznej. Rozwiązanie to pozwala na zachowanie charakteru zwartej zabudowy typowej dla historycznych centrów miast.

Ponadto zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), w obszarze zabudowy śródmiejskiej dopuszczalne jest stosowanie mniej restrykcyjnych wymagań dotyczących oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązanie to umożliwia realizację zabudowy uzupełniającej w zwartej strukturze urbanistycznej, w szczególności w obrębie istniejących pierzei ulicznych.

W Planie ogólnym miasta Golub-Dobrzyń obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje przede wszystkim historyczne centrum miasta, w tym obszar Starego Miasta wraz z rynkiem oraz zespołem zabudowy staromiejskiej. Obszar ten stanowi najważniejszą przestrzeń publiczną miasta oraz miejsce koncentracji funkcji usługowych, administracyjnych i kulturowych.

Struktura zabudowy w tym obszarze charakteryzuje się zwartą formą urbanistyczną, historycznym układem ulic i placów oraz znaczną koncentracją zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Występują tu liczne obiekty zabytkowe oraz elementy historycznego układu urbanistycznego objęte ochroną konserwatorską.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej ma na celu umożliwienie zachowania i kontynuacji historycznego charakteru tej części miasta, a także stworzenie warunków dla jej dalszego rozwoju przy jednoczesnym poszanowaniu wartości kulturowych i krajobrazowych.

10. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego miasta Golub-Dobrzyń

Projekt Planu ogólnego miasta Golub-Dobrzyń został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

W toku procedury planistycznej podjęto następujące czynności:

1. Rada Miasta Golub-Dobrzyń podjęła Uchwałę Nr VII/34/2024 z dnia 1 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń.
2. Na podstawie art. 13i ustawy Burmistrz Miasta Golub-Dobrzyń ogłosił w dniu 31 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Ogłoszenie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. Wnioski mogły być składane do dnia 10 grudnia 2024 r. w formie papierowej lub elektronicznej.

3. Zawiadomiono instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków.
4. Dokonano analizy wniosków złożonych przez mieszkańców, instytucje oraz inne podmioty uczestniczące w procedurze planistycznej.
5. Opracowano projekt Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.
6. Projekt planu ogólnego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia zgodnie z art. 13i ustawy do właściwych organów i instytucji, w szczególności:
 - a) Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego
 - b) Wojewody Kujawsko-Pomorskiego,
 - c) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy,
 - d) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalnego Zarządu
 - e) Gospodarki Wodnej w Gdańsku,
 - f) Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - g) właściwych zarządców dróg publicznych,
 - h) innych właściwych organów administracji rządowej i samorządowej.
7. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt planu ogólnego został udostępniony w ramach konsultacji społecznych prowadzonych zgodnie z art. 8i ustawy.
8. Konsultacje społeczne obejmowały:
 - a) możliwość składania uwag do projektu planu ogólnego,
 - b) przeprowadzenie spotkania otwartego z mieszkańcami,
 - c) zapewnienie dostępu do dokumentacji planistycznej w siedzibie Urzędu Miasta Golub-Dobrzyń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.
9. Konsultacje społeczne prowadzone były w terminie od do
10. Po zakończeniu konsultacji sporządzono raport podsumowujący ich przebieg, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją sposobu ich rozpatrzenia.

11. Projekt Planu Ogólnego Miasta Golub-Dobrzyń wraz z raportem z konsultacji społecznych został przedłożony Radzie Miasta Golub-Dobrzyń w celu uchwalenia.
12. Po uchwaleniu przez Radę Miasta Golub-Dobrzyń plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego obowiązujący na obszarze miasta oraz stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

11. Źródła danych

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych wykorzystywanych w procesie sporządzania planu ogólnego miasta Golub-Dobrzyń, w tym granic działek ewidencyjnych oraz danych przestrzennych dotyczących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych została opracowana zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Podstawę do wyznaczenia granicy Planu ogólnego miasta Golub-Dobrzyń stanowią:

1. dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB) prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu,
2. dane dotyczące terenów zamkniętych pozyskane od właściwych organów administracji publicznej, w szczególności od organów administracji rządowej oraz jednostek organizacyjnych zarządzających terenami zamkniętymi.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta została pozyskana z następujących źródeł:

1. dane dotyczące form ochrony przyrody pozyskano z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska;
2. dane dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pozyskano z systemu ISOK – Informatycznego Systemu Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami;
3. dane dotyczące stref ochronnych ujęć wody pozyskano z decyzji ustanawiających strefy ochronne oraz z materiałów przekazanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
4. dane dotyczące udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych pozyskano z systemu MIDAS prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy;

5. dane dotyczące zabytków objętych ochroną konserwatorską pozyskano z rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków prowadzonej przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
6. dane dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pozyskano z zasobów Urzędu Miasta Golub-Dobrzyń;
7. dane dotyczące obszarów szczególnych zagrożeń środowiskowych, w tym zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, pozyskano z baz danych Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska;
8. dane dotyczące uwarunkowań przyrodniczych i systemu przyrodniczego miasta pozyskano z opracowań ekofizjograficznych sporządzonych dla obszaru miasta Golub-Dobrzyń;
9. dane dotyczące krajobrazu oraz walorów krajobrazowych regionu pozyskano z dokumentów planistycznych i strategicznych województwa kujawsko-pomorskiego, w szczególności z:
 - Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego,
 - Audytu krajobrazowego województwa kujawsko-pomorskiego;
10. dane dotyczące gruntów rolnych oraz gruntów leśnych pozyskano z bazy danych ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Golubiu-Dobrzyniu;
11. dane dotyczące infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacyjnego pozyskano z materiałów planistycznych oraz dokumentacji technicznej przekazanej przez właściwe jednostki organizacyjne.